



**第20期** (平成24年10月期)

**決算説明資料**



第20期 決算報告	
■ マーケット環境とPICの運営方針	2
■ 第20期 業績の概要	3
■ 資産規模拡大の実績とパイプライン/ポートフォリオの分散状況	4
■ オフィス内部成長のデータ	5-6
■ オフィスマーケットデータ	7
■ レジデンス内部成長のデータ	8-9
■ 財務バランスの概要（第20期末 平成24年10月31日現在）	10
■ 財務状況	11-12
■ 格付けの状況	13
■ 業績予想	14
■ 第21期の稼働率の予想	15
■ ご注意事項	16

### 本資料で使用する用語

- 「都心5区」とは、いわゆる都心3区（千代田区、中央区、港区）に加え、新宿区、渋谷区を加えたエリアを、「東京23区」とは、都心5区を除いた東京都特別区を、「周辺都市部」とは、東京都特別区を除く東京都下、神奈川県（横浜市、川崎市を中心とする人口集中地等）、埼玉県（さいたま市を中心とする人口集中地等）、千葉県（千葉市を中心とする人口集中地等）の1都3県を、それぞれ指します。
- 特に記載のない場合、金額については単位未満を切り捨てて表示し、比率については小数第二位を四捨五入して表示しています。
- 資産の「取得価格」については、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。
- 資産の「譲渡価格」については、譲渡諸経費、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分は控除していません。また、消費税及び地方消費税を除きます。
- 「有利子負債比率（LTV）」とは「有利子負債額/（有利子負債額＋出資総額）」により算出した数値です。
- 賃貸NOI利回りは、「賃貸NOI÷投資価額」を年率換算した数値（小数第一位未満切捨て）です。また、賃貸NOI及び投資価額には以下の数値を用いています。  
 賃貸NOI＝（不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用）＋当期減価償却実施額（賃貸不動産に係る減価償却費に限りです。）  
 投資価額＝賃貸不動産に係る「帳簿価額＋減価償却累計額」の期首／期末の平均値

## 外部成長

### 環境認識

- 良好な資金調達環境を背景にオフィス賃貸市況の回復を先取りしREITの取得動向は活発。▶ P.8ご参照
- オフィスについて売主買主の目線が折り合わない一方で、レジデンスについては過熱感がやや顕在化。
- オフィスについては増加しかけた第三者からの優良物件の供給動向が沈静化し、スポンサーからの抛出が増加。▶ P.8ご参照

### 具体的施策

- 2013年後半からの賃料水準の底打ち期待から短期的には東京圏オフィスへの投資ボリューム増加が基本戦略。
- 都心5区を中心に、キャッシュ・フローを重視し償却後利回りを追求した物件への入れ替えでDPUの引き上げを狙う。

### 環境認識

- 格付けは1ノッチ低下したもののコスト等の調達条件に悪化は見られず、依然として圧縮傾向。▶ P.17ご参照
- 東京電力、大手電機メーカー等の安定株の代替資産としてのREITへの期待もあり東証REIT指数は回復し、IPO、POともに増加。

### 具体的施策

- レンダーの融資姿勢に変化なく、引き続き長期固定負債比率の維持、コスト圧縮に取り組むものの、現水準以上のLTV引上げには消極方針。
  - シンジケートローンの活用による新規レンダー拡充への取り組み。
  - 投資口価格の大幅回復にはまだ時間を要するためPOによる外部成長には今しばらく慎重。

## 財務運営

## NTTバリューのフル活用で 分配金水準の安定・維持・向上

- 資産入替えによる売却益も用いて分配金10,000円の死守
- 当面は専守防衛の徹底

## 内部成長

### オフィス<東京圏>

#### 環境認識

- 新規供給量の鈍化と堅調な需要の獲得で期中入退去面積は均衡したものの、既存テナントの平均賃料単価は期初予想を上回る低下傾向が続く。▶ P.10ご参照
- 世界的な景気停滞と先行きの不透明感から新規テナント需要の大幅な拡大は期待が薄く、既存テナントの満足度向上のための保有物件の競争力強化が必要。

#### 具体的施策

- 近隣のNTT都市開発保有ビルのテナントに対するリーシング営業を強化。
- リーシングエージェントとの関係強化により、空室長期化物件を中心に柔軟な運営を実施し機会損失を最小化へ。
- エントランス、EVホール、WC等の共用部分を中心としたリニューアルやグレードアップ工事に引き続き重点投資。

### レジデンス<東京圏>

#### 環境認識

- Single、DINKsタイプの賃料水準、稼働率ともに安定し、空室期間も短縮化の傾向。▶ P.13ご参照
- Wide、高額DINKsのテナント需要は拡大せず、賃料低下傾向はもうしばらく継続の見込み。▶ P.14ご参照

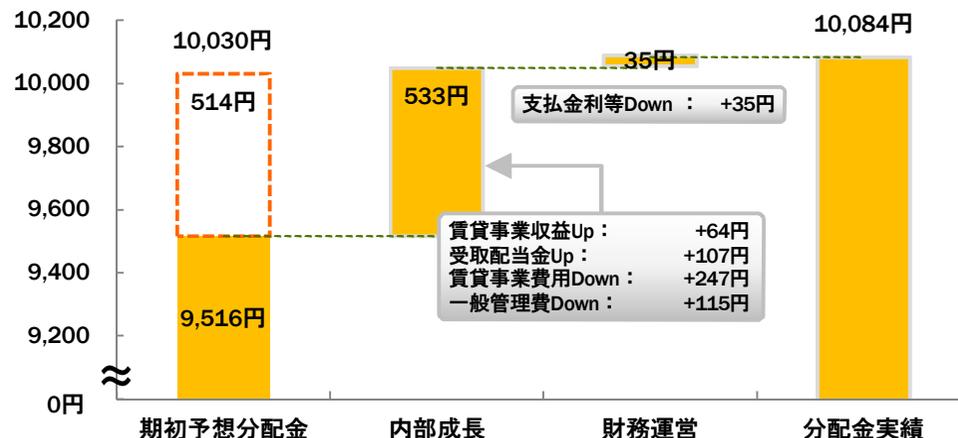
#### 具体的施策

- 付帯収益（礼金、更新料）獲得の推進とコスト削減の追求に加え、もう一段の稼働率続伸を図る。

## 業績の概要

	第20期		増減 (対予想比) ①-②	第19期 実績 ③	増減 (対前期比) ①-③
	実績 ①	期初予想 ②			
営業収益 (百万円)	6,210	6,176	33	6,318	-108
営業利益 (百万円)	2,772	2,668	104	3,013	-240
経常利益 (百万円)	1,985	1,873	111	2,178	-193
賃貸NOI (百万円)	4,048	3,996	51	4,115	-67
当期純利益 (百万円)	1,983	1,872	111	2,178	-195
一口当たり分配金 (円)	10,084	10,030	54	10,566	-482
運用資産数	54	54	-	54	-

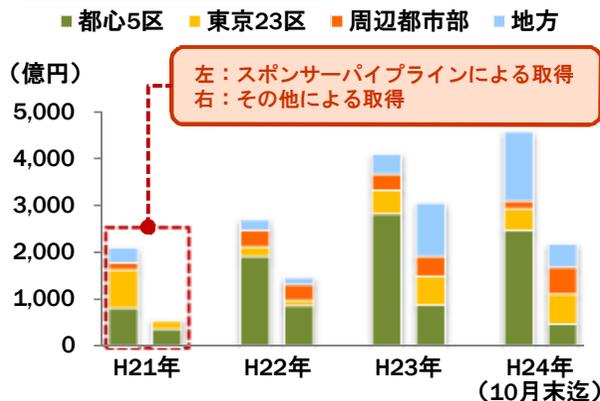
## 一口当たり分配金の予想と業績の差異



## 外部成長

本投資法人の当期における取得・譲渡の実績はありません。

### 上場REITによる取得実績



出所: 各REITの適時開示をもとに資産運用会社で作成。

## 内部成長

### 期中平均稼働率

	第19期	第20期	
		期初予想	実績
オフィス	90.2%	90.7%	91.0%
レジデンス	93.7%	93.5%	92.8%
全体	91.9%	92.0%	91.9%

### NOI利回り(注1)

	第19期	第20期
オフィス	4.3%	4.3%
レジデンス	4.3%	4.0%
全体	4.3%	4.2%

## 財務運営

### 当期ファイナンス実績

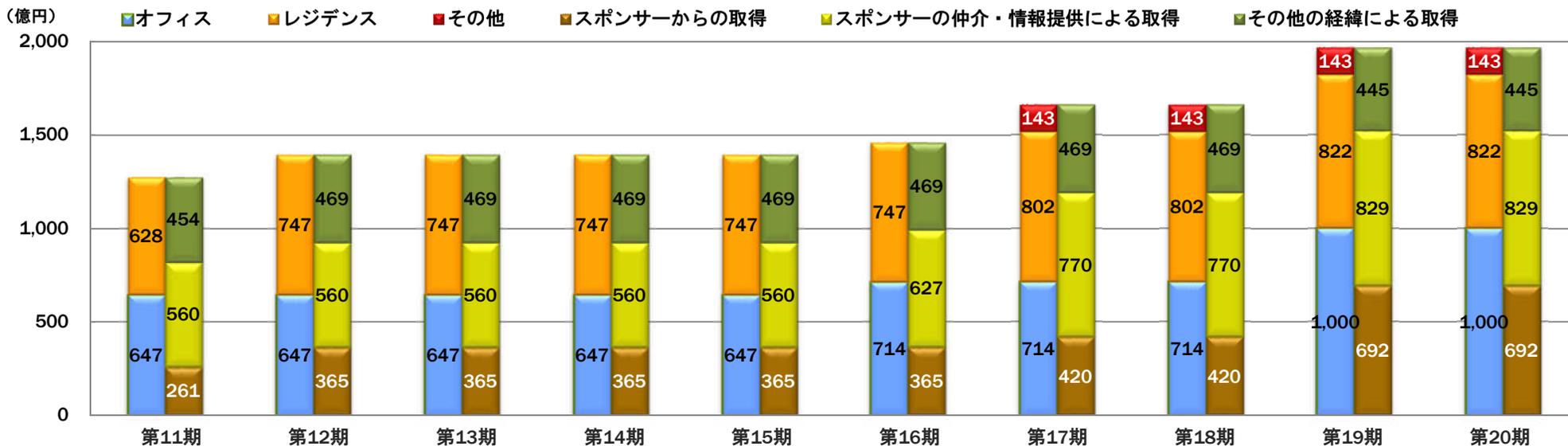
	(百万円)
新規借入	15,500
返済	-5,575
期限前返済	-1,000
投資法人債償還	-10,000
有利子負債の減少	-1,075

### 有利子負債比率と平均残存年数

	第19期末	第20期末
有利子負債比率	55.6%	55.4% (-0.2%)
有利子負債平均残存年数	2.2年	2.3年 (+0.1年)

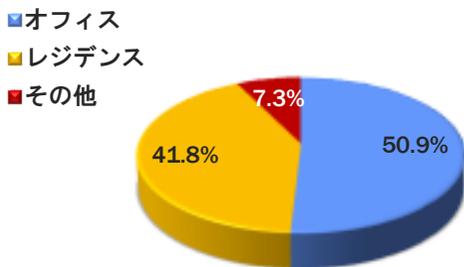
(注1) 第19期にPOを実施し期首と期末の投資価額に大きな差が生じるため、本表においては両期の対比を重視し、NOI利回りの算定に際して各期とも期末時点の投資価額を用いています。

## 資産規模拡大の実績とパイプライン<sup>(注1)</sup>

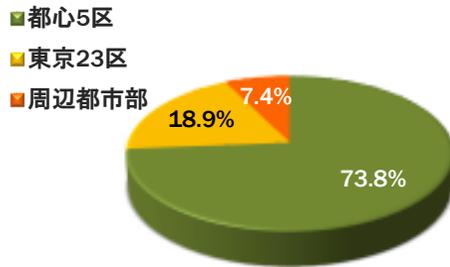


## ポートフォリオの分散状況

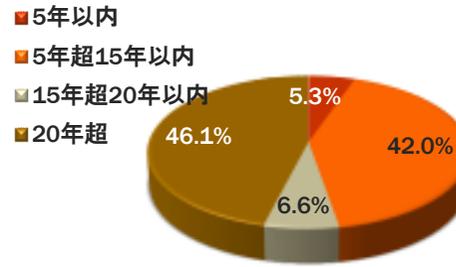
### アセット別投資比率



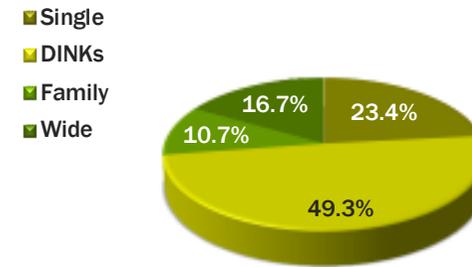
### エリア別投資比率



### 築年別投資比率

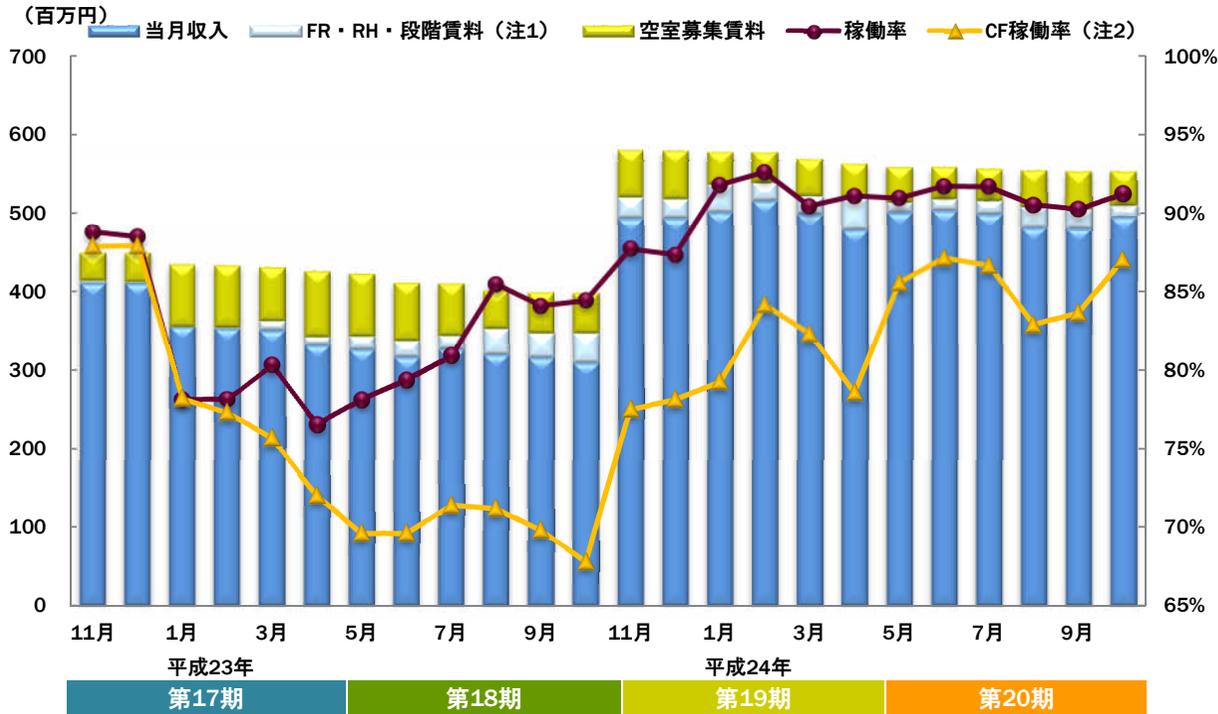


### レジデンスタイプ別投資比率



(注1) 上記グラフにおいて、金額は小数第一位を四捨五入して表示しています。

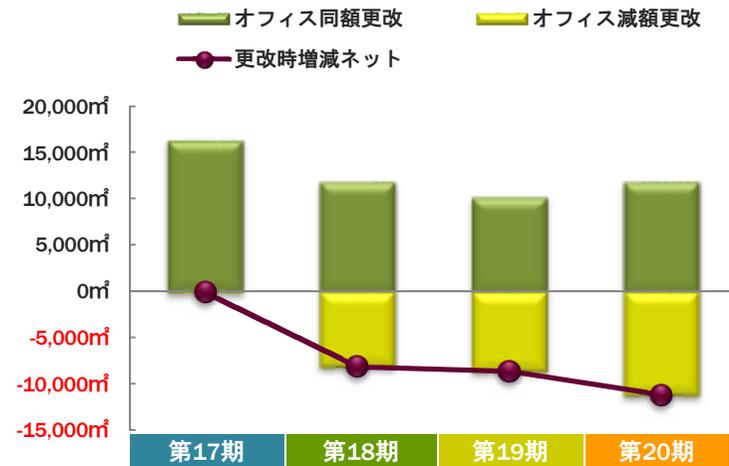
## オフィス賃料・フリーレントの推移



## オフィス入退居面積の推移



## オフィス契約更新時の賃料増減の推移(面積ベース)

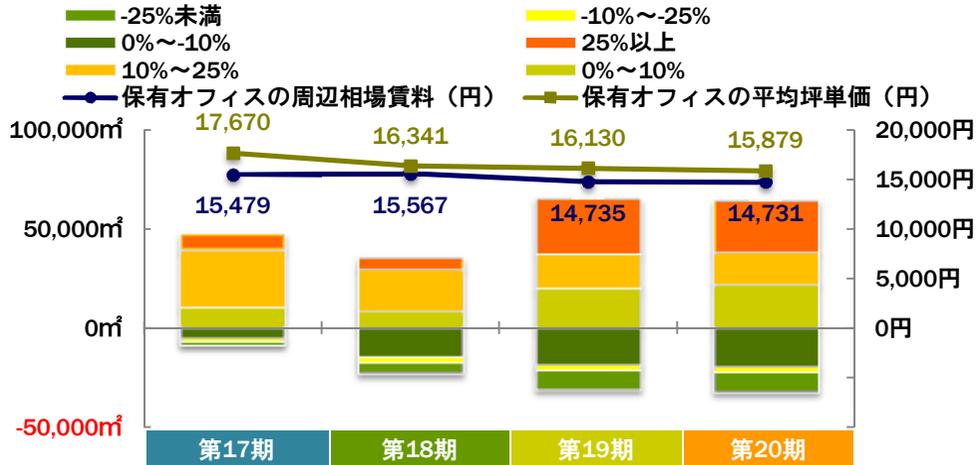


- 第20期の期初時点では退去面積が入居面積を2倍程度上回る見通しだったが、地道な活動により新たに約3,000㎡のリーシングに成功し、期中の入退去面積は拮抗。
- 長引く景気低迷等により既存テナントの退去動向が止まらず。特殊要因もあり、第21期のテナントの入退去は約3,200㎡の退去超過の見通し。
- 新規、継続時ともに賃料水準の改善にはなお時間を要するものの、フリーレント期間の拡大についてはほぼ終息したことから成約稼働率とCF稼働率のギャップは縮小傾向へ。

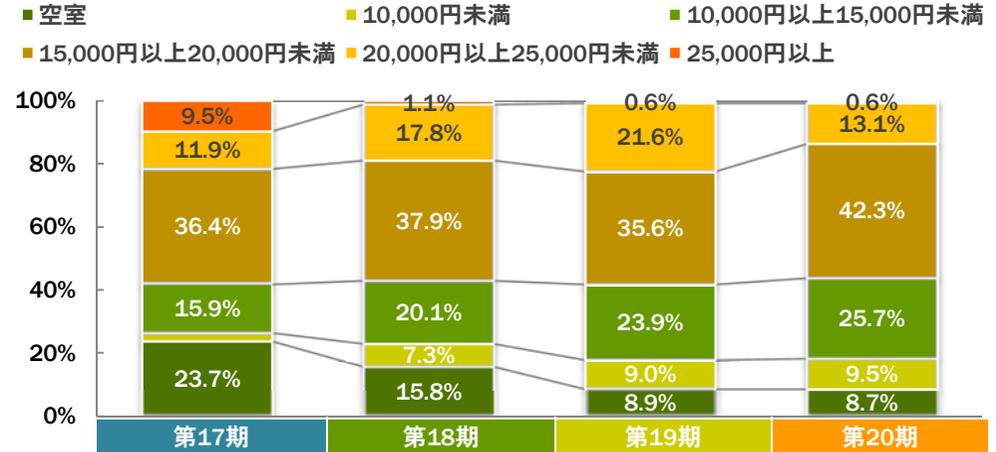
(注1) FR・RH・段階賃料とは、テナントとの賃貸借契約における賃料のうち、フリーレント・レントホリデー・段階賃料導入等の理由により、当月において收受できていない金額です。

(注2) CF稼働率とは、「賃貸面積のうち前記(注1)を除き、当月においてキャッシュ・フローが発生している面積/賃貸可能面積」により算出した稼働率です。

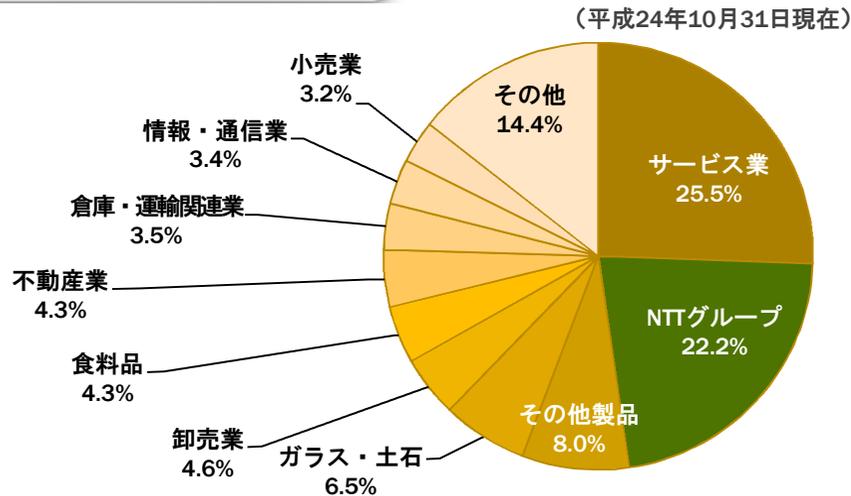
## オフィスの賃料ギャップの推移(注1)



## オフィスの賃料単価の分散状況の推移(注2)



## オフィスの入居テナントの業種構成比(注3)



## オフィスの入居テナント上位10社(注4)

(平成24年10月31日現在)

順位	テナント名	持分賃貸面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)	ビル
1	住友大阪セメント(株)	6,872.77	6.4	六番町ビル
2	(株)NTTファシリティーズ	6,122.55	5.7	アーバンネット三田ビル
3	フィールズ(株)	4,882.50	4.6	KN渋谷3
4	NTTラーニングシステムズ(株)	4,801.06	4.5	アーバンネット麻布ビル
5	エバラ食品工業(株)	3,762.45	3.5	日総第3ビル
6	(株)ジャパンディスプレイ	3,312.08	3.1	ランディック第2新橋ビル
7	A社	-	2.6	アーバンネット市ヶ谷ビル
8	テルウェル東日本(株)	2,610.75	2.4	NU関内ビル
9	(株)日立システムズ	2,563.82	2.4	かながわサイエンスパーク R&D棟
10	B社	-	2.2	かながわサイエンスパーク R&D棟

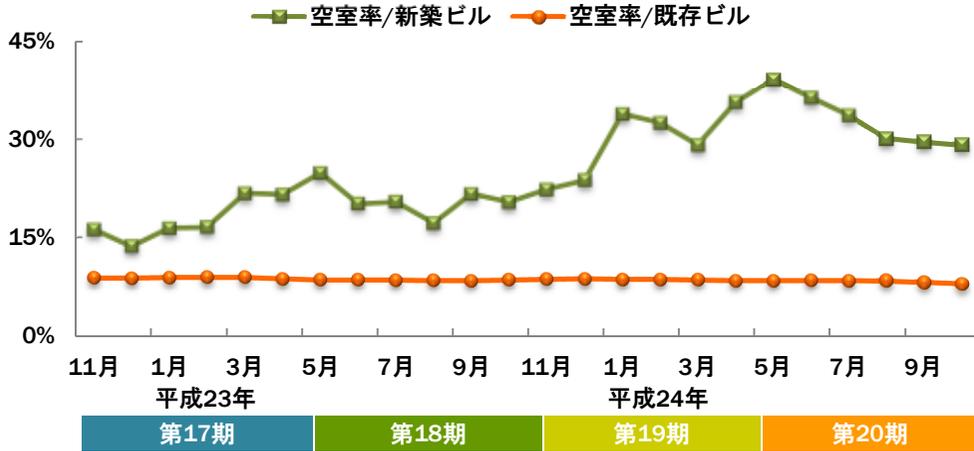
(注1) 毎年3月に調査するオフィス各物件の相場賃料と各決算期末日時点での契約賃料とのギャップを賃貸面積ベースで算出しています。

(注2) 各期末時点の保有物件を対象として算出しています。

(注3) 入居テナントの業種は各社のWEBサイト等掲載情報より証券コード協議会が定める中分類業種に照らし資産運用会社で判断したもので、上記割合は入居テナントの賃貸面積がオフィスの総賃貸面積に占める割合です。

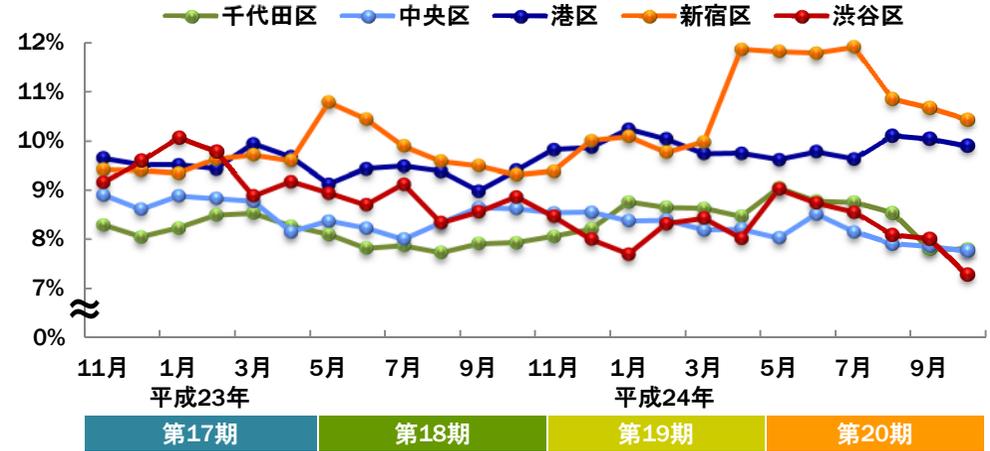
(注4) A社及びB社については、テナント名を開示すること等について現時点で同意を得られていません。また、本表はオフィスの入居テナントだけに限定しています。

## 東京都心5区の空室率(新築・既存)



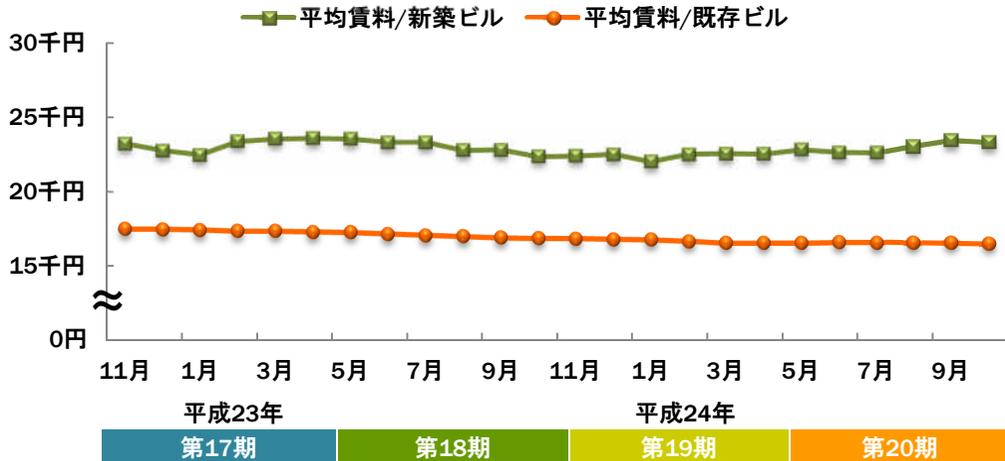
出所：三鬼商事株式会社のデータを基に資産運用会社で作成。

## 東京都心5区の空室率(区別平均値)



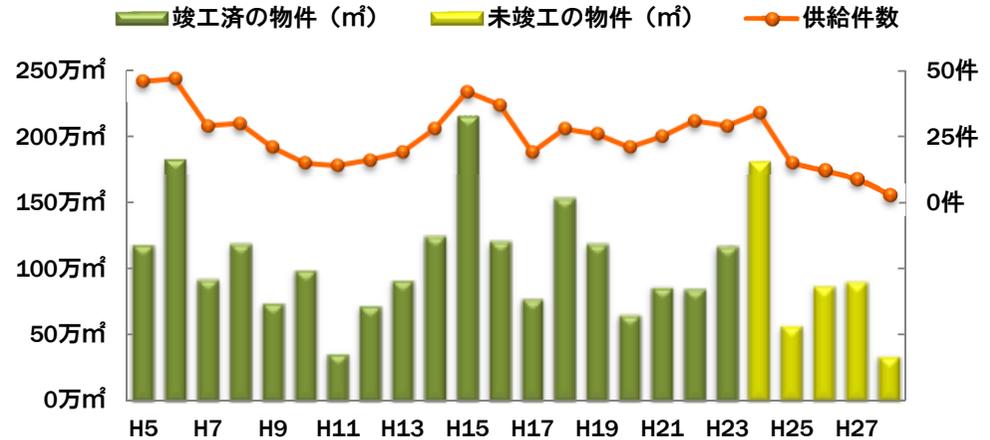
出所：三鬼商事株式会社のデータを基に資産運用会社で作成。

## 東京都心5区の賃料水準(新築・既存)



出所：三鬼商事株式会社のデータを基に資産運用会社で作成。

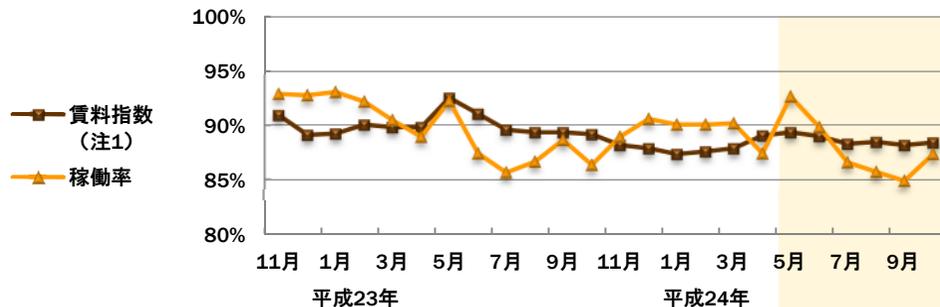
## 東京23区のオフィスビル供給計画



出所：森ビル株式会社のデータを基に資産運用会社で作成。

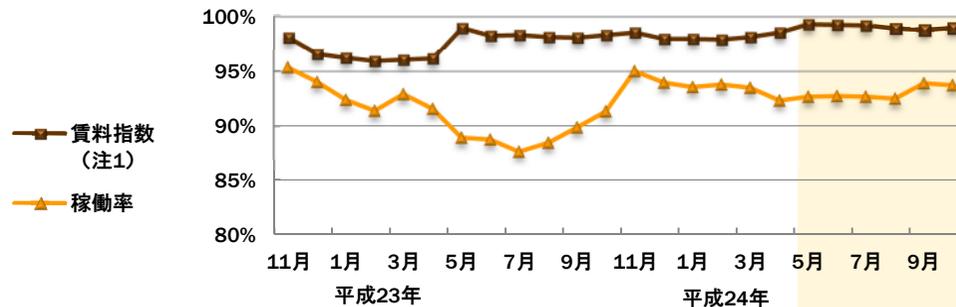


## 月額50万円以上



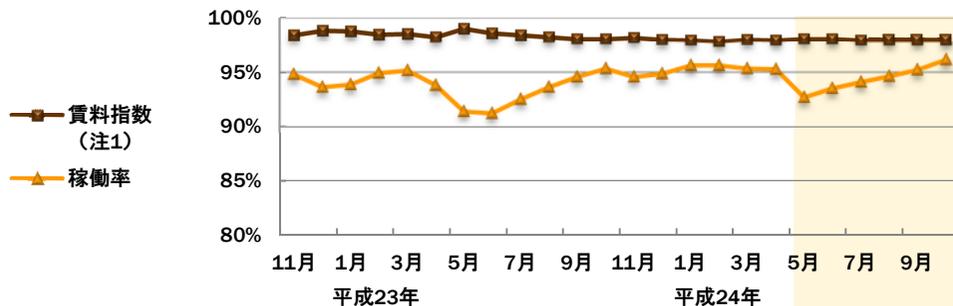
	第17期	第18期	第19期	第20期
住戸数	170	152	165	149
住戸面積 (㎡)	26,133.07	24,044.73	25,627.16	23,809.94
保有住戸に占める割合	14.1%	13.0%	13.8%	12.9%

## 月額30万円以上～50万円未満



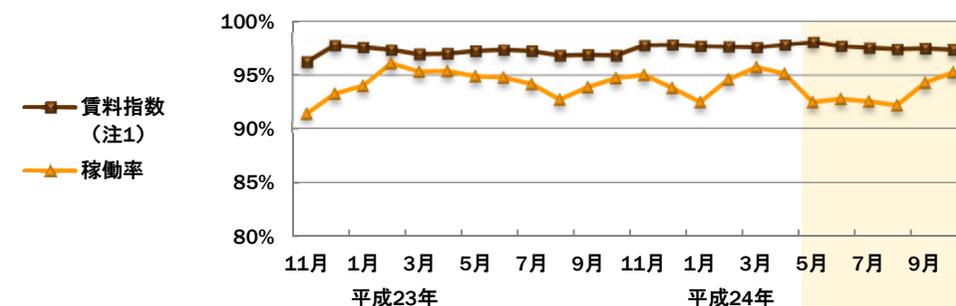
	第17期	第18期	第19期	第20期
住戸数	433	408	415	396
住戸面積 (㎡)	37,202.23	36,007.68	36,552.77	35,777.85
保有住戸に占める割合	20.1%	19.4%	19.8%	19.3%

## 月額15万以上～30万円未満



	第17期	第18期	第19期	第20期
住戸数	1,754	1,797	1,812	1,835
住戸面積 (㎡)	92,025.33	95,271.45	96,430.13	98,583.60
保有住戸に占める割合	49.7%	51.5%	52.1%	53.3%

## 月額15万円未満



	第17期	第18期	第19期	第20期
住戸数	1,052	1,052	918	930
住戸面積 (㎡)	29,789.50	29,826	26,435.00	26,873.67
保有住戸に占める割合	16.1%	16.1%	14.3%	14.5%

(注1) 賃料指数とは、各々の賃料帯の稼働中の住戸の平均賃料について、第12期初(平成20年5月)と当月とを対比して指数化した数値です。

## 資産

- 運用資産に増減なし
- 運用資産に係る減価償却実施額: **-1,116百万円**
- 資本的支出による資産増加額: **198百万円**

科目	第19期末	第20期末	増減
現預金	10,505	10,382	-122
信託不動産	174,458	173,540	-917
繰延資産	38	26	-11
その他	17,603	17,355	-248
資産合計	202,605	201,305	-1,300

期末算定価格(注1) **163,449百万円**

減損会計対象 **該当なし**

(単位: 百万円)

## 負債

**113,576**

## 資産

**201,305**

## 純資産

**87,728**

## 負債

- 新規借入: **15,500百万円**
- 返済: **-5,575百万円**
- 期限前返済: **-1,000百万円**
- 投資法人債償還(借入でリファイナンス): **-10,000百万円**

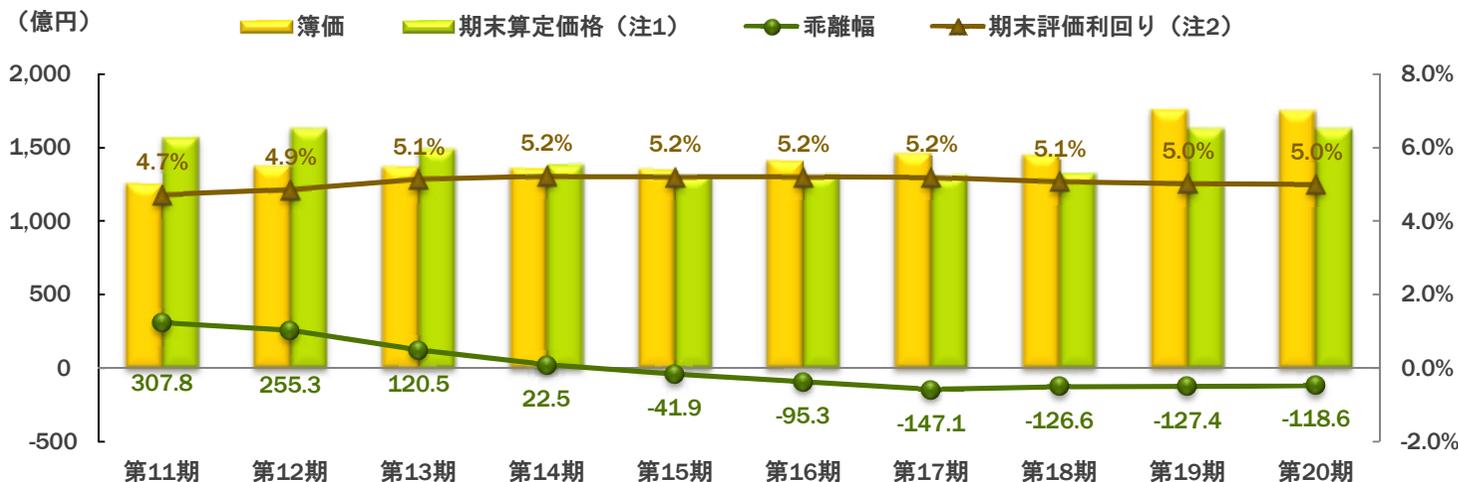
科目	第19期末	第20期末	増減
借入金	90,287	99,212	8,925
投資法人債	17,000	7,000	-10,000
預り敷金保証金	5,758	5,618	-139
その他	1,736	1,745	8
負債合計	114,782	113,576	-1,205

## 純資産

- 第19期の利益処分において、レジデンス1棟に係る売却益170百万円のうち、100百万円を「圧縮積立金」として内部留保。第20期において取崩しはなし。

科目	第19期末	第20期末	増減
出資総額	85,644	85,644	-
剰余金	2,179	2,084	-94
圧縮積立金	-	100	100
当期末処分利益	2,179	1,983	-195
純資産合計	87,823	87,728	-94

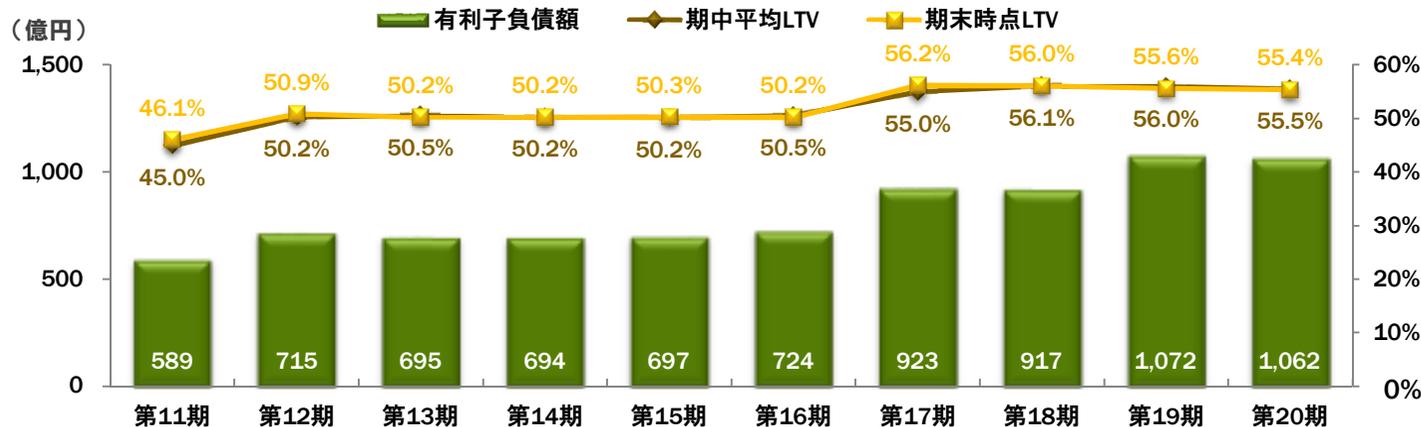
## 簿価と期末算定価格



オフィスについて評価利回りは前期末時点からほぼ横這いとなったが、査定賃料は前期末時点から0.4%の引下げに留まったことで評価額は50百万円の減額に留まる。

レジデンスについては売買における取得の過熱感を反映して、多くの物件で評価利回りが引下げとなり、評価額は205百万円増額。

## 有利子負債比率(LTV)の推移



前期同様、ファイナンスの調達環境に問題なし。内部留保による一部期限前弁済を行いつつも、LTVの水準を維持することで、DPUの最大化を図る運営を実施。

(注1) 詳細な期末算定価格のデータについては、本投資法人のWEBサイト(<http://www.pic-reit.co.jp/>)掲載「第20期 決算説明会資料」の「期末算定価格の推移」(P.33~34)をご参照ください。  
 (注2) 期末評価利回りは、決算期末の算定価格算出に際し用いられた直接還元利回りの全物件の加重平均値です。なお、ビュロー紀尾井町、ビーサイト大崎、芝浦アイランド エアタワー及び芝浦アイランドブルームタワーについては、DCF法上の割引率を用いています。また、プレミアステージ芝公園Ⅱ(旧:ビーサイト芝公園)については、第15期末まではDCF上の割引率を第16期以降は直接還元利回りを用いています。

## 有利子負債の返済期日の分散状況



前期同様、返済期日を細分化して分散させることにより、リファイナンスリスクをヘッジすると共に、よりタイムリーに適切な金利動向を把握。

## 有利子負債平均調達金利・残存年数の推移(注1)



リファイナンスに際しシンジケートローンの活用で新規レンダーを拡充。平均残存年数がわずかながら長期化する一方で、借入コストは圧縮。

(注1) 平均残存年数については小数第二位を、有利子負債平均調達金利については小数第三位を四捨五入して表示しています。

## 格付けの変更

平成24年9月14日、格付を取得している株式会社格付投資情報センター（R&I社）が、本投資法人の発行体格付の1ノッチ引き下げを発表。

	H22年9月3日	H23年9月1日	H24年9月14日
発行体格付	A+	A+	A
方向性	安定的	ネガティブ	安定的

### 平成23年9月1日

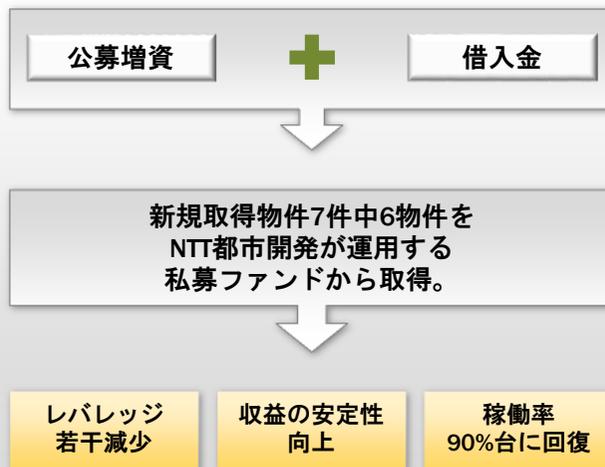
#### 判断の要旨

- 主にオフィスビルの稼働率の落ち込みによりポートフォリオの収益性が低下しており、回復には時間を要する公算大。
  - ✓ オフィス市況が厳しい中、築年数が経過した中規模物件が中心のPICの収益回復は緩やかなものに留まる公算大。
- 有利子負債比率が大きく上昇しており、早期の引き下げは容易ではない。
  - ✓ 分配金水準を補完するため、レバレッジ効果を高める200億円の短期借入で新規投資を行った結果、調達デュレーションが短期化した。
  - ✓ 投資口価格が1口当たり純資産額を下回っており、増資による大幅なレバレッジの引き下げは困難な見込み。

ただし、スポンサーが信用力の高いNTT都市開発に交代し、レバレッジの高さが、資金調達への悪影響はないと思われるため格付は維持。

### PICの運用状況

平成23年11月



### 平成24年9月14日

#### 判断の要旨

有利子負債比率が高水準に推移しており、厳しい収益環境と資本市場の環境が継続する中、負債比率を大幅に引き下げるには相応の時間を要する。

- 公募増資により、稼働率の高い物件を取得したことは、収益性の向上に寄与する方策であると評価できる。
- しかし、今回の公募増資により、レバレッジの大幅な引き下げが出来なかった。
- 収益面では、オフィスの稼働率は改善しているが、賃料単価の下落やフリーレントの影響で収益の本格的な回復にはまだ時間を要する可能性が高い。

短期化した有利子負債の平均調達年限は2年超に改善、返済分散も進展しており、取引金融機関の構成からも高いレバレッジがそのまま継続しても、資金調達に悪影響はないと思われ、引き下げ後の方向性は「安定的」とする。

## プレミア投資法人の方針と現状

- 運用環境が厳しく、収益力が低下しているなか、分配金水準を維持する方針から政策的にレバレッジを高めに運用。
- R&I社の判断にもあるとおり、高めのレバレッジを維持できる背景には取引金融機関の理解を得ていることがあり、新規借入への支障はなく、借入条件も改善を継続。
- 今回の格付け引き下げは真摯に受け止めるが、レバレッジ運用に関する方向性に関してはR&I社との間に隔たりはない。

## 業績と予想

	実績			
	第17期	第18期	第19期	第20期
営業収益（百万円）	5,171	4,963	6,318	6,210
営業利益（百万円）	2,271	2,064	3,013	2,772
経常利益（百万円）	1,531	1,311	2,178	1,985
賃貸NOI（百万円）	3,516	3,177	4,115	4,048
当期純利益（百万円）	1,519	1,309	2,178	1,983
一口当たり分配金（円）	10,846	9,345	10,566	10,084
運用資産数	48	48	54	54

第21期予想 (前期末時点) ①	第21期予想 (当期末時点) ②	増減 ②-①	第22期予想
6,172	6,148	-23	6,104
2,623	2,651	27	2,593
1,852	1,896	44	1,868
3,955	3,965	9	3,901
1,850	1,895	44	1,867
9,410	10,000	590	9,640
54	54	-	54

### 第21期(平成25年4月期)

- オフィスについて現時点でおよそ2,300㎡の新規リーシングを上回るおよそ5,500㎡の退去見込みがあり、フリーレントは圧縮するものの稼働率低下と賃料低下による減収インパクト大。
- 前期末時点での計画対比では、オフィスの退去テナントの増加により減収となる見込みだが、運営コスト圧縮（水道光熱費の原価切下げ、PMフィー圧縮など）により増益を計画。
- 当期純利益ベースでのDPUはおよそ9,600円の見込みだが、圧縮積立金（100百万円）の一部取崩しによりDPU10,000円確保の方針。

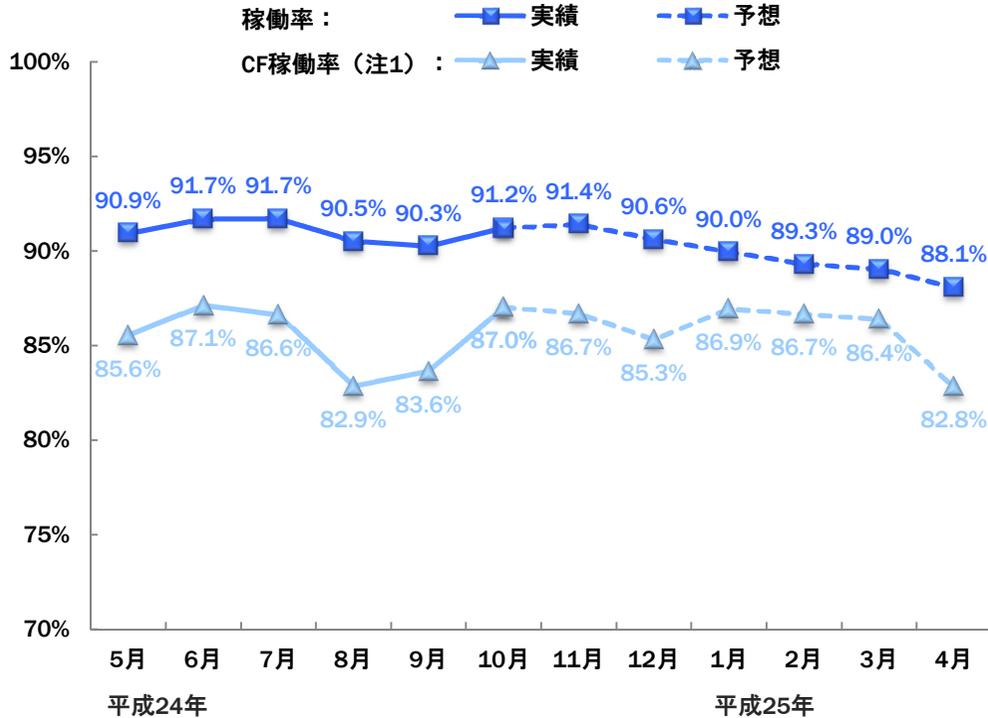
### 第22期(平成25年10月期)

- オフィスのテナント退去動向継続による稼働率の頭打ち、減額更改の影響で、減収減益の傾向が続く。
- 当期純利益ベースでのDPU9,485円に加え、圧縮積立金残額を全額取崩し配当に充てることでDPUは9,640円の見通し。

### 1口当たり分配金の実績と予想



## オフィス

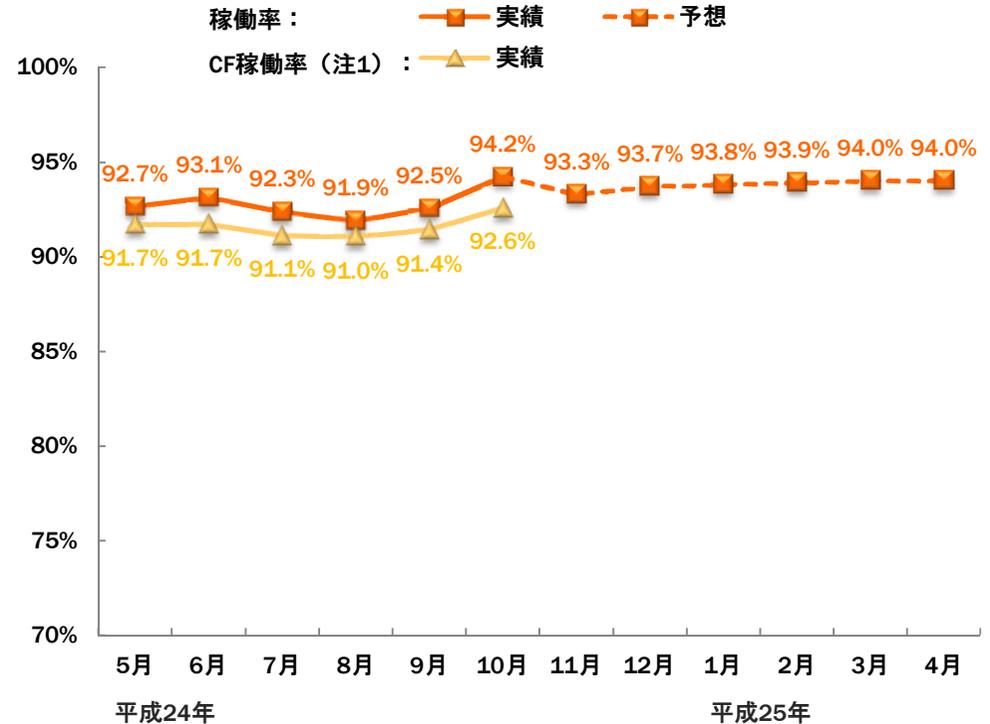


第20期 (実績)

第21期 (予想)

- 期初時点では退去面積が入居面積を大きく超過する見込みのため、期中平均稼働率は89.7% (第20期実績は91.0%)、CF稼働率は85.8%の予想 (第20期実績は85.5%)。
- 新規の入居面積見込みが少ないこともあり、成約稼働率とCF稼働率のギャップは縮小傾向。

## レジデンス



第20期 (実績)

第21期 (予想)

- 季節的要因 (春先の転居シーズン) もあり、期中平均稼働率は93.8%の予想 (第19期実績は92.8%)。
- リーシングエージェントとの関係強化と柔軟な運営により機会損失を最小化し、更に稼働率引上げを図る。

(注1) CF稼働率とは、「賃貸面積のうち、テナントとの賃貸借契約における賃料のうち、フリーレント・レントホリデー・段階賃料導入等の理由により、当月において収受できていない金額を除いた、当該月においてキャッシュ・フローが発生している面積 / 賃貸可能面積」により算出した稼働率です。

- 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略等に関する記述が含まれていますが、これらの将来予想に関する記述は、想定される出来事や事業環境の傾向等に関するプレミア投資法人の現時点での仮定及び判断に基づくものであり、これには既知又は未知のリスク、不確実性及びその他の要因が内在しており、それらの要因による影響を受ける恐れがあります。従って、かかる将来予想に関する記述は、将来におけるプレミア投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述に明示的又は黙示的に示されるプレミア投資法人の将来における業績、経営結果、財務内容等と大きく異なる可能性があります。
- 本資料は、プレミア投資法人の投資証券(以下「本投資証券」といいます。)の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。本投資証券への投資を行う際には、各証券会社にお問合せのうえ、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。
- 本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。本投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。
- プレミア投資法人は投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。例えば、不動産の売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減することがあります。
- 上記の他、不動産投資証券は、運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。なお、本投資証券への投資に関するその他のリスクについては、プレミア投資法人の平成24年7月30日付 有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」をご参照下さい。
- 本資料に提供している情報は、特に記載のない限り、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律並びにこれらに付随する関係政省令及び内閣府令で要求され、又は東京証券取引所上場規則等で要請される開示書類や運用報告書ではありません。
- 本資料のご利用及び閲覧は、お客様ご自身の責任でなされるものであり、本資料の作成や公開等に関わったプレミア投資法人及び関係者は、本資料のご利用によって発生したいかなる損害(直接的損害、間接的損害の別を問いません。また、その原因を問いません。)に関して一切の責任を負いません。
- 本資料で提供している情報には誤り、遺漏がないよう細心の注意を払っていますが、本資料は、皆様に簡便に情報参照していただくために作成されたもので、提供している情報に不正確な記載や誤植等を含むことがあります。本資料上の情報の正確性、完全性、妥当性及び公正性についてプレミア投資法人は一切の責任を負いません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承下さい。
- 本資料に掲載される情報は、プレミア投資法人が著作権を有します。プレミア投資法人の事前の承諾なしにこれを複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、又は掲載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。また、本資料に掲載されているプレミア投資法人に関連する商標類(商標、ロゴ及びサービスマーク)は、プレミア投資法人に帰属するものであり、これをプレミア投資法人に無断で複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、又は転載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。

〈投資法人〉  
 プレミア投資法人  
 〈資産運用会社〉  
 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社  
 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第393号 / (社)投資信託協会会員